

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2012 der Cenda GmbH

(bis 11. Mai 2012: Cenda Management GmbH),
Berlin

1. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und Branche

Die deutsche Wirtschaft konnte nach den beiden starken Wachstumsjahren 2010 mit 3,7 % und 2011 mit 3,0 % das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2012 real um nur noch 0,7 % steigern. Die Reduzierung des Wirtschaftswachstums wird im Jahr 2013 mit prognostizierten 0,4 % ihren Tiefpunkt erreichen. Bereits ab dem Jahr 2014 soll das Wirtschaftswachstum mit 1,6 % stärker anziehen.

Das Jahr 2012 stand im Zeichen der Transaktion von Wohnungsportfolios, sodass dieser Bereich mit einem Volumen von ca. € 11,0 Mrd. um mehr als die Hälfte im Vergleich zum Geschäftsjahr 2011 zugelegt hat. Auffallend ist dabei, dass sich die Anzahl der Transaktionen um fast 25 % reduziert hat und demzufolge das Volumen der einzelnen Transaktionen stark gestiegen ist.

Die ausländischen institutionellen Investoren haben weiterhin einen großen Anteil an den Transaktionen von deutschlandweit verteilten Immobilienportfolios. Vorwiegend diese Investoren sind weiterhin auf solche Dienstleister im Bereich der Immobilienverwaltung angewiesen, die neben der traditionellen Hausverwaltung ein alternatives Konzept für ein optimales Immobilienmanagement für verifizierte Immobilienportfolios aufweisen können.

2. Angaben zur Gesellschaft und Rahmenbedingungen

Die Cenda GmbH (damals noch firmierend unter Cenda Management GmbH) wurde am 29. Oktober 2010 als 100%ige Tochter der Cenda Invest AG gegründet und hat zum 1. Januar 2011 den Property-Management-Auftrag von dem Norwegischen Investor ABG Sundal Collier für ein deutschlandweites Portfolio mit insgesamt 3.740 Wohn- und Gewerbeeinheiten übernommen.

Im Mai 2012 wurde von der Cenda Invest AG der gesamte Dienstleistungsbereich Asset Management und Property Management für Dritte inklusive dem gesamten Personal im Zuge einer Ausgliederung rückwirkend zum 01. Januar 2012 der Cenda Management GmbH übertragen und gleichzeitig das Stammkapital von € 100.000,- auf insgesamt € 1.250.000,- erhöht.

Im Juni 2012 wurde die Cenda Management GmbH von der Cenda Invest AG vollständig an die Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG verkauft und in Cenda GmbH umfirmiert.

Im Fokus der neu strukturierten Cenda GmbH steht das Immobilien Portfolio Management, insbesondere mit den Bereichen Property Management und Asset Management für Dritte.

Die Gesellschaft beschäftigt zum Jahresende neben den drei Geschäftsführern insgesamt 31 Mitarbeiter.

3. Geschäftsverlauf

Die wesentliche Dienstleistung der Gesellschaft besteht aus dem Property Management, das auf Basis des bisher wenig praktizierten Konzeptes der „Drittverwaltersteuerung“ ausgeübt wird. In diesem Zuge übernimmt die Cenda GmbH die gesamte kaufmännische Verwaltung und Kontrolle zentral in Berlin. Das gesamte Portfolio-Reporting wird auf Basis der Datenbank des eigenen EDV-Systems erstellt, sodass ein direkter einheitlicher Überblick über die wirtschaftliche Lage der Portfolien jederzeit ermöglicht wird. Die Betreuung der Mieter und der Objekte vor Ort erfolgt jedoch durch kompetente und eigenständige beauftragte Hausverwaltungen, die räumlich nahe genug an den Objekten angesiedelt sind, um eine direkte und zügige Betreuung zu gewährleisten. Derzeit bestehen Verträge mit 12 Drittverwaltern.

Im Jahr 2012 hat die Cenda GmbH das Property Management für ein weiteres Portfolio von ABG Sundal Collier mit 2.210 Einheiten übernommen.

Darüber hinaus wird für den norwegischen Investor ABG Sundal Collier auch das Asset Management der deutschlandweiten Portfolien erbracht.

Ein weiterer wesentlicher Auftraggeber ist die privatstrukturierte Solid Wohninvest Berlin GmbH, für die neben dem Asset Management auch die Begleitung von Ankaufprozessen und die Due Diligence übernommen werden. Ferner wird für den ehemaligen Gesellschafter Cenda Invest AG, heute firmierend unter ML Real GmbH, die Geschäftsbesorgung für die Gesellschaft als solche und auch für die verbliebenden Assets nach der Ausgliederung erbracht.

Im Rahmen der bereits erwähnten Ausgliederung im Mai 2012 konnte mit dem Hauptauftraggeber ABG Sundal Collier für sämtliche Portfolien einerseits eine Verlängerung der Festvertragslaufzeit bis zum 31. Dezember 2014, und andererseits eine deutliche Umsatzerhöhung im Bereich Property Management gegen Reduzierung des Asset-Management-Honorars für ein Portfolio vereinbart werden.

Für die erhöhten Anforderungen der Auftraggeber, insbesondere an der Ausgestaltung des Reportings, wurde bereits Ende des Geschäftsjahres 2011 eine neue Asset-Management-Software (Expertensoftware) erworben, deren Implementierung Ende des Geschäftsjahres 2012 weitestgehend abgeschlossen werden konnte. Infolge dessen können den Auftraggebern zum einen aufgrund der vorhandenen Datenbank die vergangenheitsorientierten IST-Werte aufbereitet und analysiert werden. Zum anderen können darauf aufbauend verschiedene Szenarien der Portfolioentwicklung, basierend auf unterschiedlichen Planansätzen, dargestellt werden.

Als weiteren wesentlichen Akquisitionserfolg im Geschäftsjahr 2012 ist die Beauftragung des Property Managements für ein Teilportfolio einer großen deutschen Bank für ein deutschlandweites Immobilienportfolio von insgesamt ca. 1.617 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu nennen, womit die Umsatzerlöse für 2013 um ca. € 0,5 Mio. erhöht werden.

Insgesamt verwaltet die Cenda GmbH damit ca. 14.000 aktive Mietverträge ab 2013.

4. Vermögens-, Finanz-, Ertragslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich auf T€ 1.589 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 243), verbunden mit einer Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 79 % (Vorjahr 41 %), wobei sich das Eigenkapital zum Vorjahr (T€ 100) auf T€ 1.252 im Wesentlichen aufgrund der vorgenommenen Kapitalerhöhung in Höhe von T€ 1.150 erhöhte.

Die Bilanzstruktur zum 31. Dezember 2012 stellt sich folgendermaßen dar:

	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung
Immaterielles- und Sachanlagevermögen	273	108	165
Vorräte	13	0	13
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	508	56	452
Liquide Mittel	794	79	715
Rechnungsabgrenzung	1	0	1
Summe Aktiva	1.589	243	1.346
Eigenkapital	1.252	100	1.152
Rückstellungen	71	31	40
Übrige Passiva	266	112	154
Summe Passiva	1.589	243	1.346

Grundsätzlich haben sich alle Bilanzpositionen im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht aufgrund der im Geschäftsjahr 2012 vorgenommenen Ausgliederung des Dienstleistungsbereichs Asset Management und Property Management für Dritte von der Cenda Invest AG (heute firmierend unter ML Real GmbH).

Die Forderungen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten von T€ 428.

Die liquiden Mittel erhöhten sich deutlich auf T€ 794 (Vorjahr T€ 79) und stehen der Gesellschaft frei zur Verfügung.

Das Eigenkapital erhöhte sich nahezu ausschließlich aufgrund der im Geschäftsjahr 2012 umgesetzten Stammkapitalerhöhung von T€ 100 auf T€ 1.252.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich auf T€ 71, vor allem aufgrund der Urlaubsrückstellung in Höhe von T€ 37.

Die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2012 stellt sich folgendermaßen dar:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	4.649	1.273	3.376
Bestandsveränderung	13	0	13
Sonstige betriebliche Erträge	133	110	23
Betriebsleistung	4.795	1.383	3.412
Materialaufwand	-2.445	-722	-1.723
Personalaufwand	-1.565	-345	-1.220
Abschreibungen	-100	-30	-70
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-684	-180	-504
Betriebsergebnis	1	106	-105
Zinsergebnis	1	0	1
Ertragsteuern	0	-22	22
Jahresergebnis	2	84	-82

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.

Die Ertragslage ist im Wesentlichen geprägt durch wesentliche Einmalaufwendungen, welche im Zuge des Ausbaus der Geschäftsaktivitäten verursacht wurden.

Die Umsatzerlöse stiegen wesentlich von T€ 1.273 (Vorjahr) auf T€ 4.649, vor allem aufgrund des von der Cenda Invest AG übernommenen Dienstleistungsbereiches Asset Management und Property Management für Dritte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Wesentlichen aufgrund der Auflösung von Rückstellung von T€ 26 erhöht.

Die Material- und Personalaufwendungen erhöhten sich bedingt durch die gestiegene Betriebsleistung um insgesamt T€ 2.943.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten wesentliche Kosten für die Inbetriebnahme sowie die Erweiterung des übernommenen Dienstleistungsbereiches Asset Management und Property Management für Dritte.

Die Finanzlage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2012 stabil. Die liquiden Mittel erhöhten sich um T€ 715 aufgrund der in 2012 erfolgten Ausgliederung von der Cenda Invest AG zur Cenda GmbH.

5. Risikobericht

Die Cenda GmbH hat das seinerzeit bereits in der Cenda Invest AG installierte Risikofrüherkennungssystem weitestgehend übernommen, sodass Prozesse installiert sind, um Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen mit geeigneten Maßnahmen entgegenwirken zu können. Insbesondere werden laufend die Liquiditätssituation der Gesellschaft sowie das Controlling vertraglicher Festlegungen verfolgt und gesteuert.

In Anbetracht des reinen dienstleistungsorientierten Geschäftszwecks der Gesellschaft können Betriebsrisiken mit wesentlichen Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage vor allem in dem Ausfallrisiko der Auftraggeber im Zuge der Honorierung als auch der Auftragnehmer im Zuge der Leistungserbringung liegen. Einerseits können etwaige Liquiditätsengpässe der Auftraggeber im Zuge der eigenen Buchhaltungstätigkeit für diese rechtzeitig erkannt und thematisiert werden. Andererseits besteht aufgrund der Vielzahl der Nachunternehmer mit eher geringem Auftragsvolumen kein eventuelles Klumpenrisiko, sodass im Falle des Wegfalls eines Auftragnehmers deren Leistungserbringungspflicht auf einen neuen Auftragnehmer zeitnah übertragen werden kann.

Die Gesellschaft ist weder aktiv noch passiv an außergerichtlichen oder gerichtlichen Auseinandersetzungen beteiligt, sodass es keine Prozessrisiken gibt.

In Anbetracht der Neugründung der Gesellschaft im Jahre 2010, der bisherigen Jahresergebnisse und des per 31. Dezember 2012 ausgewiesenen Jahresüberschusses in Höhe von T€ 2 kann kein wesentliches Steuerrisiko existieren.

Bewertungsrisiken bestehen für die Gesellschaft ebenfalls nicht, da die Gesellschaft nur unwesentliche Vorräte hält und die im Anlagevermögen verbuchten Betriebs- und Geschäftsausstattungen, der normalen Abschreibung unterliegen, welche dem Nutzungsverlauf entspricht.

Im Zuge der Stammkapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2012 wurde die Gesellschaft mit ausreichend liquiden Mitteln ausgestattet, sodass aufgrund dessen und der bestehenden laufenden Vergütungseinnahme für die Gesellschaft keine Liquiditätsrisiken nach unserer Einschätzung bestehen. Die Liquidität ist bereits jetzt bis zum Ende des Jahres 2014 durch die derzeit bestehenden Dienstleistungsverträge in den unterschiedlichen Bereichen gesichert.

Unter Würdigung aller relevanten Einzelrisiken ist der Fortbestand der Cenda GmbH gesichert. Der Geschäftsführung sind derzeit keine Risiken bekannt, die für die Zukunft eine Bestandsgefährdung erkennen lassen.

6. Prognosebericht

Insbesondere mit der Neuakquisition des Bank-Portfolios und einer weiteren Verwaltungsübernahme für ein ABG-Portfolio mit insgesamt ca. 3.827 Wohn- und Gewerbeeinheiten geht die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2013 von einem Ergebnis vor Steuern von ca. T€ 125 (10 % des Stammkapitals) aus, welches ohne Berücksichtigung von weiteren Akquisitionserfolgen in 2014 und den Folgejahren weiterhin leicht steigen könnte.

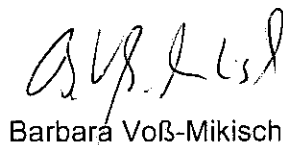
7. Nachtragsbericht

Begründet in der sehr zeitnahen Jahresabschlusserstellung gibt es zu diesem Punkt nichts Berichtenswertes.

Berlin, 28. Februar 2013



Matthias Klusmann



Barbara Voß-Mikisch



Marc Eschholz